

深圳市前海深港现代服务业合作区及扩区写字楼市场调研报告



2022 年 9 月



深圳市国资源土地房地产资产评估有限公司
ShenZhen GuoZiYuan Assets & Real Estate Appraisal Co., Ltd.

目 录

一、 区域概况	1
1. 前海深港现代服务业合作区扩区概况	1
2. 前海扩区缘由	3
二、 市场调研范围及调研结果	4
1. 会展新城及海洋新城片区	4
2. 机场及周边片区	6
3. 宝安中心区及大铲湾片区	8
4. 原前海深港现代服务业合作区（前海片区）	10
5. 蛇口及大小南山片区	12
三、 总结	15

一、区域概况

1. 前海深港现代服务业合作区扩区概况

2021年9月6日，中共中央、国务院所发的《全面深化前海深港现代服务业合作区改革方案》向社会公开发布。近些年，前海“扩区”坊间传闻不断，随着《方案》正式出台，“扩区”成真。

《方案》明确划定了前海扩区范围，面积扩展为原来的8倍，从14.92平方公里增到了120.56平方公里。新的区域包括了蛇口及大小南山片区、会展新城及海洋新城片区、机场及周边片区、宝安中心区及大铲湾片区。



前海扩区范围地图

扩区”后的前海，具备了空港枢纽、海港枢纽、会展商务、现代服务等国际湾区核心发展要素。前海将结合目前金融、现代物流、信息服务、专业服务等优势产业基础，积极拓展深港产业合作发展领域，打造更具国际竞争力的现代产业体系。未来将结合区域内优势资源，重点发展海洋会展、新型贸易等产业，同时也会促进先进制造业和现代服务业的融合发展，着力打造现代服务业的创新发展高地。

此外，“扩区”后的前海，还具有良好的生态条件和交通条件。生态方面，山海资源丰富，涵盖大小南山、68 公里海岸线、27 条入海河道、4 处红树林湿地、6 个城市公园、3 个岛屿；交通方面，海陆空铁齐备，拥有一个国际机场、2 个铁路站、7 个港口码头、5 个对外开放口岸、1 条城际、7 条轨道交通线、4 条高快速路、1 条跨境通道，将为打造大湾区核心引擎提供充分条件。

目前，前海正在加快编制实施新一轮总体发展规划和国土空间规划，将建设宜居、枢纽、韧性、智慧城区，打造国际化滨海未来新城。

以现有前海合作区为基础，进一步扩展至以下区域：

南侧毗邻的蛇口及大小南山片区：22.89 平方公里；

北侧毗邻的会展新城及海洋新城片区：29.36 平方公里；

机场及周边片区：30.07 平方公里；

宝安中心区及大铲湾片区：23.32 平方公里。



由图可看到，扩容之后，深圳西岸只要是靠海的地方，一眼望去，全是前海。

2. 前海扩区缘由

在《方案》中，管理层明确提出：

开发建设前海深港现代服务业合作区（以下简称前海合作区）是支持香港经济社会发展、提升粤港澳合作水平、构建对外开放新格局的重要举措，对推进粤港澳大湾区建设、支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区、增强香港同胞对祖国的向心力具有重要意义。为推动前海合作区全面深化改革开放，在粤港澳大湾区建设中更好发挥示范引领作用，制定本方案。

（1）要做金融开放的示范窗口

《方案》明确提到，将全面提升“国家金融业对外开放试验示范窗口”和“跨境人民币业务创新试验区”的功能。要知道，此前内地的金融、通信等领域一直偏向保守，并未全面开放，只是在个别地方划定了一些区域，试点开放。

而这次前海，不是一般程度上的金融开放，而是要做金融开放的示范窗口和跨境人民币业务创新试验区。

这两点，均符合中央对深圳的城市定位。首先深圳是个经济特区，经济特区的本质，就是作为国家一切经济政策的试验田。同时，深圳又是中国特色社会主义先行示范区，要起到示范作用。

如此，深圳的金融力量，将变得更强大。目前，深圳的金融实力，在内地仅次于上海、北京。

（2）提升法律事务对外开放水平

《方案》同时还提到，在提升法律事务对外开放水平，深化前海合作区内地与港澳律师事务所合伙联营机制改革，支持鼓励外国和港澳律师事务所在前海合作区设立代表机构。支持前海法院探索扩大涉外商事案件受案范围，支持香港法律专家在前海法院出庭提供法律查明协助，保护进行跨境商业投资的企业与个人的合法权益。

在支持前海合作区高水平参与国际合作方面，也明确提出充分利用香港全面与国际接轨的专业服务，支持前海合作区企业走出去。几乎所有的支持，都带上了香港。由此可见，这份《方案》对于前海、对于深圳是利好，对于香港更是利好。

二、市场调研范围及调研结果

本次调研范围为原前海深港现代服务业合作区及扩容的四个片区，即会展新城及海洋新城片区、机场及周边片区、原前海深港现代服务业合作区、宝安中心区及大铲湾片区、蛇口及大小南山片区。

1、会展新城及海洋新城片区

1.1、片区简介

会展新城及海洋新城片区面积：29.36 平方公里，范围：东至松福大道，南至福永河，西至海岸线，北至东宝河、沙井北环路。《前海方案》发布一年以来，会展新城及海洋新城片区，立足粤港澳大湾区，面向全球、面向未来，积极发展海洋、会展、文旅等高端服务业，辐射带动前海北部及周边城市功能优化与产业转型升级。2022 年 5 月底，深圳发布的《深圳市关于建设国际会展之都的若干措施》中明确提出，充分发挥前海深港现代服务业合作区政策优势，以深圳国际会展中心为核心，引进和培育一批具有国际影响力的展会项目，增强国际会展门户区功能，打造立足湾区、辐射全球的产业会展集聚区。集聚多重利好的会展新城片区，将成为全球优质产业与高端人才发展的集聚地，也将形成强大的产业基础带。在国际会展中心以东规划建设深港先进制造业合作区，拟充分发挥宝安制造业基础优势，依托临港优势和前海政策优势，推动香港先进技术在合作区转化落地。合作区将打造深港研发孵化集聚区、深港制造业融合发展区以及世界级先进制造示范区。

1.2、市场调研范围

本片区范围内包括万科星宸大厦、华盛智荟大厦、会展湾·中港广场、会展湾·南岸广场、同泰时代广场等，片区写字楼较少，研发用房及工业园区较集聚。



1.3、项目基本情况及租售状况表

名称	位置	月租金 (元/m ² /月)	售价 (元/m ²)	备注
万科星宸大厦	深圳市宝安区新桥街道	65-75	均价 28000	——
京基御景珑庭	深圳市宝安区新沙路	65-75	均价 25000	——
华盛智荟大厦	深圳市宝安区沙井街道 新沙路南侧	70-80	均价 30000	——
会展湾·南岸广场	深圳市宝安区重庆路与 展云路交叉口	90-110	35000-38000	——
会展湾·中港广场	深圳市宝安区福海街道 和平社区展景路	80-100	32000-35000	——
同泰时代广场	深圳市宝安区福永街道	60-70	——	只租不售

1.4、小结

会展新城及海洋新城片区，在深圳西北角的海岸边，有一座特别的生态公园——海上田园。这里生长着 50 万平方米红树林，四处却被陆地包围。深圳国际会展中心屋顶上，一条紫色花纹好似丝绸，蜿蜒起舞在海浪之上。作为超大型会展综合体，这一设计具象诠释“海上丝路”的深厚寓意。

前海合作区中会展新城及海洋新城片区的规划，令这个以前偏离市区的板块，一下进入前海发展的核心。根据市场调研情况，目前该片区办公租金在 60-120 元/m²/月，研发办公售价在 25000-30000 元/m²，新甲级写字楼售价在 35000-38000 元/m²。

2、机场及周边片区

2.1、片区简介

机场及周边片区规划用地面积 30.07 平方公里，包括了机场北、机场南、机场东片区和深中通道门户区，根据发展规划将重点发展现代物流、高端商务、跨境电商、新一代信息技术、智能装备、工业互联网等行业，建设山海交汇、蓝绿交织的活力空港城。前海空港拥有深圳市域内最齐全的交通要素，航空、海港、高铁、地铁、城际交通、高速公路六位一体，组成了海陆空立体交通枢纽。当前，深圳宝安国际机场加紧打造世界一流国际航空枢纽和高水平空港型国家物流枢纽，第三跑道、机场东综合枢纽、T2 航站楼等基础设施规划建设正有条不紊地推进，机场对区域以及国内国际的辐射能力正持续加强。根据统一规划，在机场及周边地区将设临空经济总部带，培育 3 个总部集群。借助高效便捷的立体交通联络体系，集聚市场主体和科技创新资源。其中临空经济总部带由 3 个集群组成。机场东总部商务区重点吸引企业设立区域性运营总部，凭借交通枢纽打造商务交往的新门户和目的地。九围国际总部区依托依山傍水优美环境，招引国际企业和国际组织机构，补充临空经济总部国际化功能。立新湖科创总部区则更新 1.2 平方公里的稀缺都市湖区周边面貌，吸收区内高成长型企业环湖落户。

2.2、市场调研范围

机场及周边片区（东至宝安大道，南至金湾大道、宝源路、碧湾路，西至海岸线，北至福永河、松福大道、福洲大道）

本片区范围内包括碧桂园凤凰智谷大厦、魅力时代花园、财富港大厦、宏发 QCC 前城、德弘基创客居等，片区写字楼较少，住宅区及商业较集聚。



2.3、项目基本情况及租售状况表

名称	位置	月租金 (元/㎡/月)	售价 (元/㎡)	备注
凤凰智谷大厦	深圳市宝安区西乡街道	80-90	均价 20000	产权用途为产业研发用房，实际为办公，剩余尾盘在售
魅力时代花园	深圳市宝安区西乡街道西乡大道与新湖路交汇处	90-100	均价 38000	产权用途为商业公寓，实际为办公
正中·华丽中心	深圳市宝安区银田路	100-130	——	——
财富港大厦	深圳市宝安区西乡街道宝源路	110-120	均价 42000	——
宏发 QCC 前城	深圳市宝安区海城路	110-120	——	只租不售
德弘基创客居	深圳市宝安区宝安大道	90-100	——	办公只租不售

2.4、小结

机场及周边片区堪称是前海合作区的“流量担当”。这里有全中国最生机勃勃的繁忙空港，并且还在“扩容”建设深圳机场三跑道；当年的 A、B 航站楼将华丽换装，成为“空铁联运”的机场东综合交通枢纽，实现高铁站和航站楼无缝衔接；此外，连接着珠江东西两岸、24 公里长的深中通道将在 2024 年建成，规划在深圳侧的深中通道门户片区，未来将加速交换东西两岸的人流、物流和资金流。

根据市场调研情况，目前该片区机场附近写字楼较少，写字楼主要集聚在西乡片区，西乡片区写字楼租金在 80-130 元/㎡/月，甲级写字楼售价在 40000 元/㎡左右。

3、宝安中心区及大铲湾片区

3.1、片区简介

在前海合作区新扩的四大片区中，面积 23.32 平方公里的宝中片区及大铲湾片区，因发展基础好备受瞩目。宝安中心区及大铲湾片区东至宝安大道，南至双界河，西至海岸线，北至金湾大道、宝源路、碧湾路，另包括大小铲岛、孖洲岛。城市交通相接、城市形态相融、城市功能相辅的宝安中心区和前海，已是浑然一体。《全面深化前海深港现代服务业合作区改革开放方案》发布之后，从“那里就是前海”到“脚下就是前海”，顺利实现无缝对接。“扩区”不仅仅空间形态、规模体量的简单扩张，更重要的是制度创新空间的放大和乘数效应。对于在城市交通、城市功能等已经做了对接准备的宝安中心区及大铲湾片区来说，在加入前海合作区后，接下来更重要的任务，是以改革创新为根本动力，以制度创新为核心，在深化拓展“前海模式”上，实现“无缝对接”。

3.2、市场调研范围

本片区范围内包括蓝湾海岸大厦、荣超滨海大厦、万骏经贸大厦、星通大厦、龙光世纪大厦、壹方城、易尚创意科技大厦、卓越宝中时代广场、海府 1 号等，片区甲级写字楼较集聚。



名称	位置	月租金 (元/m ² /月)	售价 (元/m ²)	备注
蓝湾海岸大厦	深圳市宝安区新安六路与金科路交叉口	80-90	——	只租不售
荣超滨海大厦	深圳市宝安区海秀路	110-130	43000-45000	——
万骏经贸大厦	深圳市宝安区海秀路	110-130	43000-45000	——
星通大厦	深圳市宝安区宝兴路与海秀路交叉口	均价 130	均价 50000	——
龙光世纪大厦	深圳市宝安区海秀路	120-130	45000-48000	——
壹方城	深圳市宝安区新湖路	毛坯: 200 带装修: 230	——	只租不售
前海 hop 国际	深圳市宝安区新安街道海旺社区兴华一路	130-150	——	只租不售
易尚创意科技大厦	深圳市宝安区新安街道	130-150	60000-70000	在售 57-173 m ² 写字楼, 位于 6-10 层, 40 年产权
卓越宝中时代广场	深圳市宝安区新安街道	160-180	65000-70000	——
海府 1 号	深圳市宝安区宝安中心区	看海景: 180-200 不看海景: 130-150	均价 96000	用途为办公, 实际可做公寓, 带阳台带燃气

3.4 小结

宝安中心区及大铲湾片区, 宝中的写字楼规模, 加上滨海湾的欢乐海岸建成, 以及国内最大的摩天轮。西面大铲湾总部用地出让, 建腾讯未来科技城。穿过大铲湾便是前海林立的高楼, 它们与宝中片区的新地标, 一起勾勒出深圳西海岸崭新城市天际线, 也展现出前海扩区以来欣欣向荣、蓬勃向上的发展之力。根据市场调研情况, 宝安中心区写字楼集聚, 较旧的甲级写字楼租金在 110-130 元/m²/月, 售价在 43000-45000 元/m², 新建甲级写字楼租金在 130 元/m²/月-150 元/m²/月, 新建超甲级写字楼租金在 160 元/m²/月-200 元/m²/月, 售价在 65000-70000 元/m²。

4、原前海深港现代服务业合作区（前海片区）

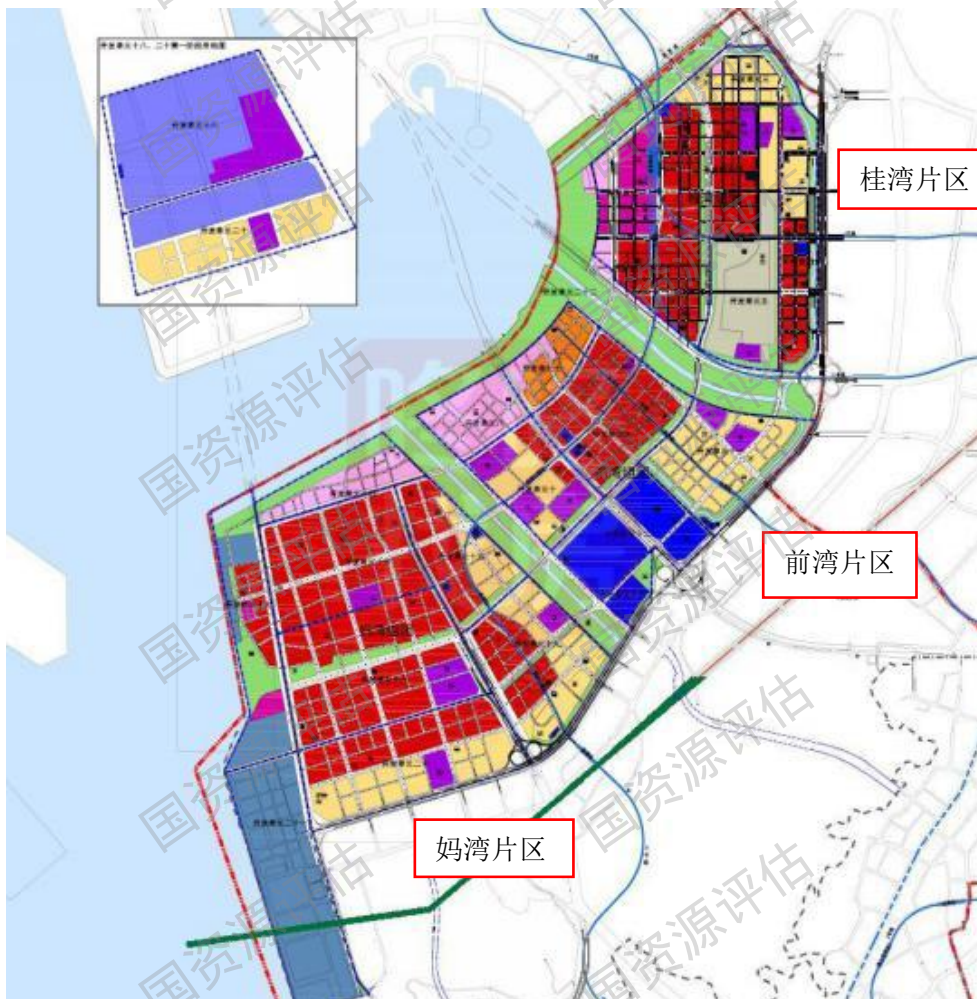
4.1、片区简介

原前海深港现代服务业合作区用地范围包含桂湾片区、前湾片区、妈湾片区，属于深圳前海蛇口自贸片区的前海片区，土地面积为 14.92 平方公里。

桂湾片区：重点发展金融、信息、贸易、会计等生产性服务业，吸引企业总部集聚，同时发展生活性服务业，打造集中展示前海整体城市形象的核心商务区；

前湾片区：重点发展科技及信息服务等生产性服务业，并承接桂湾片区和妈湾片区的功能拓展，集中安排体育、教育、医疗等公共服务业，打造功能复合的综合发展区；

妈湾片区：重点发展现代物流、航运服务、供应链管理、创新金融及其他专业服务业等产业，打造具备区域生产组织中枢和国际供应链管理中心功能的保税港片区。



本片区范围内包括前海金融中心、卓越前海壹号、华润前海中心、前海嘉里中心、民生互联网大厦、香江金融中心、世茂前海中心、信利康大厦、前海自贸大厦、顺丰总部大厦、招商·海运中心等，片区写字楼林立、是前海目前最具代表性的区域。



4.3、项目基本情况及租售状况表

名称	位置	月租金 (元/㎡/月)	售价 (元/㎡)	备注
景兴海上广场（前海金融中心）	深圳市南山区 临海大道和桂湾三路交	180-230	70000-80000	——
卓越前海壹号	深圳市南山区听海大道	150-200	65000-75000	——
华润前海中心	深圳市南山区桂湾四路 与梦海大道交汇处	160-220	70000-80000	——
民生互联网大厦	深圳前海合作区二单元 05街坊	均价 180	——	只租不售

前海嘉里中心	深圳市南山区前海一路与临海大道交汇处	均价 180	——	只租不售
香江金融中心	深圳市南山区兴海大道与临海大道交汇处东南	150-180	60000-80000	——
前海自贸大厦	深圳市南山区兴海大道	均价 150	60000-80000	——
信利康大厦	深圳市南山区兴海大道	精装: 150-160; 毛坯: 110-130	65000-75000	15-34 层为开发商自持单位, 不对外销售, 3-14 层写字楼在售中, 单位面积有 170 平、240 平、270 平, 整层 1800 平米, 毛坯
前海世茂大厦	前海世茂大厦	均价 150	60000-80000	——

4.4、小结

原前海深港现代服务业合作区（前海片区），是前海深港现代服务业合作区的前身，桂湾片区作为金融先导区，为片区发展提供了利好条件，目前该片区已逐步形成组团建筑群，多为企业总部基地，其中卓越前海壹号、华润前海中心、前海时代均已先后入市，片区内集聚了大批世界 500 强企业、金融企业及商业大鳄，楼盘林立、金融企业集聚，片区内各项配套率先成熟，配套价值已开始逐步兑现。前湾虽然没有桂湾成熟，但确是港资企业项目最多的片区，如嘉里建设、前海港货中心等。妈湾片区项目主要集中在十九单元 03 街坊的 7 宗地块上，分别为香江金融中心、世茂前海中心、信利康大厦、金立大厦、前海自贸大厦、顺丰总部大厦，目前均已陆续完工，片区以“街坊一体化”模式进行开发建设，力求打造形象一体化、公共空间一体化、交通组织一体化、地下空间一体化的区域开发模式。根据本次调研得知，前海片区写字楼集聚，写字楼毛坯租金在 110-160 元/㎡/月，精装修租金在 160-230 元/㎡/月，售价大多集中在 65000-80000 元/㎡。

5、蛇口及大小南山片区

5.1、片区简介

蛇口及大小南山片区，主要由蛇口与赤湾两个区域构成，土地面积 22.89 平方公里，《全面深化前海深港现代服务业合作区改革开放方案》（以下简称《前海方案》）发布后，在前海的优势辐射下，经历了多重焕新：传统海洋产业持续升级迭代，深港航运产业合作不断加速，产城融合初现端倪，海洋文旅

蓬勃发展。2021年，改造后的妈湾港在全球首创全域、全时、全工况、多要素的传统集装箱码头升级整体方案，成为目前全国最大的“5G+自动驾驶应用示范”港区。安装于港区灯塔上的5G基站，实现港区5G信号全面覆盖，38台5G+自动驾驶集卡全部采用单车无人自动驾驶操作，改造后的码头作业效率显著提升，其中堆场提升45.4%，闸口提升50%，减少操作人员93人，减少碳排放超90%，充分展示中国智慧港口领域全球领先的建设成果。未来，赤湾海洋科技产业园将包括深圳海洋工程技术研究院、海洋科技创新基地、海洋科技成果转化推广基地、海洋现代服务基地，并探索建立“园区+基金”专业运营机制，培育孵化一批海洋创新型企业。

5.2、市场调研范围

蛇口及大小南山片区（东至后海大道、近海路、爱榕路、招商路、水湾路，南至深圳湾，西至月亮湾大道、珠江口，北至东滨路，包含中国（广东）自由贸易试验区的蛇口区块）

本片区范围内包括天利中央商务广场、海岸大厦、中洲控股中心、向南海德大厦、阳光科创中心、前海自贸大厦、中泰天成大楼、深圳自贸中心、海景广场、太子湾商务广场等，片区楼盘林立，金融企业集聚。



5.3、项目基本情况及租售状况表

名称	位置	月租金 (元/m ² /月)	售价 (元/m ²)	备注
天利中央商务广场	深圳市南山区后海大道以东	110-140	均价 45000	——
海岸大厦	深圳市南山区商业文化中心区海德三道	110-140	均价 45000	——
中洲控股金融中心	深圳市南山区后海大道东	A 座: 170-200; B 座: 130-150	A 座: 开发商自持不卖; B 座: 55000-60000	A 座 7-40 层为办公、43-60 层为酒店, B 座产权用途为商务公寓, 实际做办公
向南海德大厦	深圳市南山区南新路	均价 100	均价 35000	产权用途为商务公寓, 实际做办公
阳光科创中心	深圳市南山区南新路	均价 120	——	只租不售
中泰天成大楼	深圳市南山区东滨路	100-120	40000-45000	——
深圳自贸中心(水湾 1979)	深圳市南山区太子路	150-190	——	——
太子湾商贸大厦	深圳市南山区蛇口	均价 200	65000-80000	

5.4、小结

蛇口及大小南山片区, 这里, 曾打响中国改革开放第一声炮, 创造了多项中国第一: 成立第一个对外开放的工业区——蛇口工业区, 建造深圳第一家五星级酒店——南海酒店、引进第一家外资商业银行、建立全国第一家由企业法人持股的股份制商业银行和第一家股份制保险公司, 建成第一个主题公园等。前海扩容, 蛇口及大小南山片区又迎来新的发展机遇, 这片区域正全力建设蛇口国际海洋城, 精心打造海洋文旅精品线路, 打造世界级海港活力区, 助推前海打造海洋科技创新高地。为片区发展提供了利好条件, 根据市场调研情况, 目前该片区写字楼楼盘林立、金融企业集聚, 片区内各项配套成熟, 租金在 100-200 元/m²/月, 售价在 40000-80000 元/m²。

三、总结

本次调研为前海深港现代服务业合作区及扩区写字楼，蛇口、宝中，首当其冲受扩容利好驱动，价格相对平稳。宝安中心，早期也是填海区域，规划的道路宽，城建配套好，包括体育馆、图书馆、滨海欢乐海岸，都集中在宝中。占据湾区半边的有利位置，无缝对接前海。前海扩区《方案》正式出台，“扩区”成真。随着前海规划的兑现，宝中受辐射能长期受益。但目前均价在 4-7 万，已经跟南山前海、后海，福田中心区相当，属改善性区域，配套、环境面貌存在一定优势。前海扩区，宝安无论是扩区面积还是总面积占比，都大幅高于南山。从另外一个视角来看，南山已经拥有前海超过 10 年，而宝安刚刚拥有前海，将呈现后来者居上的局面。

前海扩区后，将探索行政区的属地管理和合作区的经济管理适度分离，统筹发挥行政区和合作区两种体制优势，调动各方面积极性。想像一下，前海管理局与宝安区政府只有咫尺之遥，协同发力，势必形成 1+1 大于 2 的成效。对于宝安区来说，划入前海的区域相当于龙头区域，而未划入的区域就相当于腹地，主动对接龙头，促进腹地的发展，可望收到事半功倍的效果。

根据本次调研得知，前海扩区写字楼成交量有所下滑，市场上鲜有买卖单成交，租赁交易成为整个写字楼市场交易的主角。但由于片区写字楼供应量饱和，随着经济下行的影响，租赁市场也收到了较大影响，市场售价、租金水平及出租率都有较大幅度的下降。